II. Miscellen.

—e. **Ueber die Verbesserung der Arbeiterwohnungen in Mühlhausen** — enthält der belg. Moniteur N. 322 von 1866 (vergl. prss. Hdlsarchiv 1867, I, 185 ff.) einen Bericht des General-Direktors der Provinzial- und Kommunal-Angelegenheiten A. Vergote an den Belgischen Minister des Innern. Vergote untersuchte den Gegenstand an Ort und Stelle. Er schreibt: „Der Ruf, welchen Mühlhausen durch die in den Wohnungsverhältnissen seiner Arbeiter-Bevölkerung so schnell und glücklich durchgeführte Reform erlangt hat, steht mit den Thatsachen in vollem Einklange. Nirgends hat übrigens dieses wichtige Problem eine befriedigendere praktische Lösung erhalten können. Der Arbeiter findet dort nicht allein eine ausnehmend gesunde und billige Wohnung, sondern es hängt auch nur von ihm selbst ab, bei Verwendung des Ertrages seiner bescheidensten Ersparnisse, das Eigenthum derselben in wenigen Jahren zu erwerben. Mühlhausen, sagt ein bedeutender Schriftsteller, hat in grossen Proportionen verwirklicht, was Andere nur erträumen. Die Ehre hiervon gebührt der industriellen Gesellschaft jener Stadt. Man darf sagen, dass es keine Akademie in Europa gibt, welche in gleichem Grade einsichtige Thätigkeit angewendet, oder der Sache der Industrie und der Menschheit so ausgezeichnete Dienste geleistet hat (J. Simon). Im Jahre 1832 begründet, hat die industrielle Gesellschaft in Mühlhausen sich die Förderung und Entwickelung der Industrie selbst, wie das Studium der Mittel zur Aufgabe gestellt, welche zur Verbreitung und Befestigung des Wohlstandes und der Liebe zur Arbeit, zur Sparsamkeit und zur Bildung in der Arbeiterklasse geeignet sind. Ihrer Initiative, im Verein mit dem philantropischen Geiste, der die Vorstände der bedeutendsten industriellen Etablissements beseelt, sind die ersten Versuche zur Reform der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter zu verdanken. Alle Vorbereitungen für diese Reform waren in Mühlhausen getroffen, als das Dekret vom 22. Januar 1852 erschien, welches einen Kredit von 10 Mill. Frcs. für die Verbesserung der Arbeiter-Wohnungen in den grossen Fabrikstädten Frankreichs aussetzte. Opferwillige Bür-

ger, den höchsten industriellen Klassen Mühlhausens angehörig, waren die Begründer jenes Reformprojekts, entschlossen, dasselbe um jeden Preis zur Ausführung zu bringen. War auch die von der Regierung angebotene finanzielle Betheiligung nicht der entscheidende Grund ihres Unternehmens, so erleichterte dieselbe doch das Beginnen und verlieh dem Werke den philantropischen Charakter, welcher zur Sicherung des Erfolges so mächtig beigetragen hat. Um aus der Unterstützung des Staats im weitesten Umfange Nutzen zu ziehen, beschlossen die Gründer des Unternehmens, 12 an der Zahl, sich als Sozietät mit einem Kapital von 300,000 Frcs., in 60 Aktien zu 5000 Frcs., zu konstituiren. Zwei angesehene Bürger, die Herren Johann und Mathias Dolfus, schrieben sich an der Spitze der Liste für die Zeichnungen, der Erstere mit 175,000 Frcs., der Letztere mit 50,000 Frcs. ein. Die im Juni 1855 unter der Firma „Mühlhauser Gesellschaft für Arbeiter-Wohnungen" definitiv konstituirte Gesellschaft erhielt von der Regierung eine Beihülfe von 300,000 Frcs. unter folgenden Bedingungen:

1) im Ganzen für ihre Zwecke 900,000 auszugeben, 2) die Häuser zu einem, den Selbstkostenpreis nicht um 8 pCt. übersteigenden Preise zu vermiethen, 3) sie den Arbeitern zum Kostenpreise zu verkaufen, 4) den Miethspreis für eine Dauer von mindestens 20 Jahren aufrecht zu halten. Nach den Statuten war der Gesellschaft jeder Gewinn untersagt. Ihre Aktien gewähren nur einen Anspruch auf 4 pCt. Zinsen des Nominalkapitals und auf Rückzahlung desselben. Auf Grund der Bestimmungen des mit der Regierung abgeschlossenen Vertrages und der dem Staate gegenüber eingegangenen Verpflichtungen war die Gesellschaft nur zur Errichtung von ungefähr 300 Häusern verbunden. Sie besitzt heute 792. Von dieser Zahl sind 669 an die sie bewohnenden Familienväter verkauft. Die Bauten, einschliesslich des dazu verwendeten Grund und Bodens, die noch disponiblen Ländereien und die Ausgaben für allgemein nützliche Einrichtungen haben ungefähr 2,500,000 Frcs. gekostet. Zur Deckung dieser Summe musste die Gesellschaft, welche ihr Kapital seit der Gründung nur um 55,000 Frcs., getheilt in 11 neuen Aktien, vermehrt hatte, zur Anleihe schreiten. Die Fonds, welche sie auf diese Weise, und zwar durch hypothekarische Verpfändung, zu Zinssätzen von 4½ und 5 pCt. flüssig gemacht hat, belaufen sich im Ganzen auf die Summe von 1,111'000 Frcs., von welchen noch 949,000 Frcs. zurückzuzahlen sind.

Beim Bau der Häuser, welche die Arbeiterstadt von Mühlhausen bilden, sind im Laufe der Zeit verschiedene Modelle in Anwendung gebracht. Es gibt Häuser mit einem oberen Stockwerk und Häuser mit einfachem Parterre; aneinander gereihte Häuser, welche zwischen Hof und Garten liegen; andere, welche in Reihen von 10 bis 20 mit der Rückseite zusammenstossen; andere endlich, welche zu vieren in Gruppen getheilt und von allen Seiten mit Gärten umgeben sind. Die

ersten mit einem oberen Stockwerk versehenen Häuser waren allgemein in Gruppen von 10 bis 20 aneinander und mit der Rückseite gegen eine gleiche Anzahl Häuser gestellt, jede Wohnung mit einem Garten nach der Vorderseite. Sie hatten den Uebelstand, dass sie nicht genügend Luft und Licht gewährten. Man verzichtete auf diese Konstruktionsart, und nahm, als unveränderlichen Typus, ein System an, welches die Häuser, mögen sie mit einem oberen Stockwerk versehen sein oder nicht, zu vieren gruppirt. Dieses System bietet den Vortheil, den Zutritt der Luft und die Ventilation der Wohnung zu erleichtern und letztere mit dem zugehörigen Garten besser zu isoliren. Die Häuser mit oberem Stockwerk enthalten im Parterre zwei Zimmer und eine Küche, oben zwei Zimmer und ein nach den besten Gesundheitsregeln eingerichtetes Closet, ausserdem Keller und Boden. Der vom Hause eingenommene Raum umfasst 30, der des Gartens 120 Quadratmeter.

Die Kaufkontrakte bestimmen: „dass das Gebäude in dem überlieferten Zustande zu erhalten ist; dass der kleine Garten als solcher kultivirt wird, dass die Einfriedigungen unterhalten, und dass die am Strassenrande; aber innerhalb der Einzäunung gepflanzten Linden weder beschädigt noch beseitigt werden; endlich, dass der Erwerber ohne Genehmigung des Verwaltungsraths der Gesellschaft das Gebäude weder vor Ablauf von 10 Jahren veräussern, noch an eine andere Familie untervermiethen darf." Diese Genehmigung wird hinsichtlich des Verkaufs stets ertheilt, wenn der neue Erwerber Arbeiter ist, und hinsichtlich des Untervermiethens, wenn es sich um eine kinderlose Familie handelt, und im Allgemeinen, wenn die Familie des Besitzers nicht darunter zu leiden hat. Wer ein Haus zum Eigenthum erwerben will, hat zunächst zur Deckung der Abgaben und Kontraktskosten eine Einzahlung von 250—300 Frcs. zu leisten und sich für die Folge zu monatlichen Zahlungen, welche nach dem Kaufpreise berechnet sind, zu verpflichten. Letzterer, welcher sich Anfangs zwischen 2700 bis 3200 Frcs. hielt, beläuft sich für die Häuser neuester Konstruktion auf 2750 bis 3700 Frcs. Ein Haus zum Kostenpreise von 3000 Frcs. wird zu 18 Frcs. monatlich vermiethet. Wer dem Miethspreise 7 Frcs. monatlich hinzufügt, erwirbt in 13 Jahren und 5 Monaten das Eigenthum des Hauses. Die Miethe zu 18 Frcs. monatlich, oder 216 Frcs. jährlich, gibt in 14 Jahren 3024 Frcs. Der Käufer, welcher an Stelle jener 18 Frcs. während derselben Reihe von Jahren 25 Frcs. monatlich bezahlt hat, wird 4326 Frcs., mithin einen Mehrbetrag von 1302 Frcs. für ein Eigenthum entrichtet haben, welches nach dem Kaufpreise mindestens 3000 Frcs. werth ist. Wir haben gesehen, wie sehr die Vortheile dieser Kombination von den Betheiligten geschätzt werden, und welch' wirksames Reizmittel dieselbe dem Geist der Ordnung und der Sparsamkeit bietet. Die Gesellschaft verkauft ohne Schwierigkeit die Häuser, welche sie errichtet, und die Aussicht, Eigenthümer zu werden, ent-

wickelt bei dem Arbeiter in so hohem Grade den Sinn für Sparsamkeit, dass viele Erwerber, durch Vorausbezahlung der obligatorischen Monatsraten, dahin gelangt sind, den Kaufpreis weit vor Ablauf des vertragsmässig festgestellten Endtermins zu entrichten. Die Zahl der Häuser, deren Kaufpreis auf diese Weise durch Vorauszahlungen vollständig abgetragen war, belief sich im verflossenen Juni auf 158.

Abgesehen von den zum Verkauf bestimmten Häusern, enthält die Arbeiterstadt ein allein für die Aufnahme der unverheiratheten Arbeiter bestimmtes Etablissement. Dasselbe ist in passend eingerichtete Zimmer eingetheilt, welche zum Preise von 6 Frcs. monatlich vermiethet werden. In dem Etablissement befindet sich zugleich ein, im Winter geheizter und erleuchteter, gemeinschaftlicher Saal, in welchem sich die Miether zusammenfinden können. Die Gesellschaft unterstützt den Sinn für Ordnung und Reinlichkeit. Alle Jahr findet eine Preisbewerbung unter denjenigen zur Arbeiterstadt gehörigen Familien statt, welche sich durch Ordnung, Reinlichkeit und im Allgemeinen durch die gute Erhaltung ihrer Wohnung und durch eine zweckmässige Kultur des mit ihr verbundenen Gartens auszeichnen. Den am meisten Verdienten werden Prämien in Geld und ehrenvollen Zeugnissen zugesprochen. Bei der Vertheilung dieser Belohnungen wird das äussere und innere Ansehen der Wohnung, der Zustand des Gartens und des Mobiliars, die Ordnung und die Sparsamkeit in der Haushaltung, die Pflege der Kinder und der Erfolg ihres Schulbesuchs, endlich der Verdienst der Familienglieder in Betracht gezogen. Die hier erwähnten Auszeichnungen sind allgemein sehr gesucht. Man kann daher auch unmöglich etwas Freundlicheres sehen, als die Arbeiterstadt von Mühlhausen. Die Gärten sind mit der grössten Sorgfalt bearbeitet und unterhalten und die Häuser, innen und aussen, von tadelloser Sauberkeit.

Die Strassen sind breit und regelmässig entworfen, und mit einer Doppelreihe von Linden besetzt. Die Breite der Hauptstrassen stellt sich auf 11, die der Querstrassen auf 8 Meter. Beide werden durch Trottoirs von 1 Meter 50 Centimeter begrenzt. In bestimmten Zwischenräumen sind öffentliche Brunnen errichtet.

Das folgende Bild aus der feinen Feder eines bereits erwähnten Schriftstellers (M. J. Simon) gibt eine genaue Vorstellung von der Arbeiterstadt Mühlhausen (wir haben Tüb. Ztschr. einen Auszug des J. Simon'schen Aufsazes gegeben), Bad- Wasch- und Kinderbewahranstalt, Garküche, sind trefflich organisirt.

Die Bäckerei leistet ebenfalls erwähnenswerthe Dienste. Das von ihr gelieferte Brod, stets von ausgezeichneter Beschaffenheit, wird zu einem Preise abgesetzt, welcher sich für 2½ Kilogr. um 5—10 Cent. unter dem Verkaufspreise der billigsten Bäcker der Stadt stellt. Der Käufer muss jedoch baar bezahlen. Diese eingewurzelten Gewohnheiten

entgegengesetzte Bedingung hat lange Zeit den Erfolg des Unternehmens gehemmt. Indess werden die Vortheile, welche sie dem Arbeiter gewährt, täglich mehr begriffen, so dass der Monatsverkauf zur Zeit die Zahl von fast 10,000 Broden zu $2^1/_2$ Kilogr. erreicht.

Was das Verkaufsmagazin betrifft, so lässt die Gesellschaft dort verschiedene zu den ersten Lebensbedürfnissen gehörige Gegenstände absetzen. Diese Schöpfung hat bereits der Arbeiterbevölkerung Dienste geleistat und leistet sie noch täglich, welche von ihr in richtiger Weise gewürdigt werden. Zwei von der Gesellschaft erbaute Häuser sind unentgeltlich eingeräumt, das eine an eine Diakonissin (Hospitalschwester) zur Wohnung, das andere an einen Arzt zu Konsultationszwecken. Die Gesellschaft sorgt überhaupt für alle Ausgaben des Krankendienstes, welcher in seiner jetzigen Einrichtung allen berechtigten Anforderungen entspricht. Ein auf Subscription begründetes Invalidenhaus endlich vervollständigt die gemeinnützigen Anstalten der Mühlhäuser Arbeiterstadt. Bei meinem Besuch waren 15 Pensionaire in dieser Anstalt, welche nur Invaliden, die keine Angehörige haben, aufnimmt.

„Das ist, sagt Herr Vergote, in seiner Gesammtheit das Werk der Mühlhauser Gesellschaft. Wenn es auch wahr ist, dass die Betheiligung des Staates die ersten Schritte der Gesellschaft wesentlich erleichtert hat, so ist doch ebenso unzweifelhaft, dass die von ihr erlangten Erfolge den Beweis liefern, wie ein solches Werk allein durch individuelle Anstrengungen zur Ausführung und in einen blühenden Zustand gebracht werden kann. Was in Mühlhausen erreicht ist, scheint mit gleicher Aussicht des Gelingens in den meisten grossen Mittelpunkten der Fabrik-Industrie versucht werden zu können. Wenn es erforderlich ist, diese Auffassung durch ein Beispiel zu unterstützen, so wird es genügen, an Guebwiller, eine wenige Meilen von Mühlhausen gelegene Fabrikstadt, zu erinnern, welche ebenfalls die edelmüthige Aufgabe verfolgt, alle auf das materielle Wohl und die geistige und sittliche Fortentwickelung der Arbeiterklasse gerichtete Bestrebungen zu verwirklichen. In Guebwiller, wie in Mühlhausen, ist die Reform der Arbeiterwohnungen zur Durchführung gelangt. Seit dem Jahre 1854 wurde dort durch die Fabrikbesitzer Herren Bourcart für ihre Arbeiter eine gewisse Anzahl Häuser nach dem Muster der früheren Bauten von Mühlhausen hergestellt. Dieser erste Versuch und das Beispiel Mühlhausens führten in Guebwiller im Jahre 1860 zur Gründung einer Gesellschaft für den Bau von Arbeiterwohnungen mit einem Kapital von 342,000 Frs. in 342 Aktien zu 1000 Frs. Zu demselben philantropischen Zweck errichtet wie die Mühlhauser Gesellschaft, hat dieselbe, wenn auch in geringerem Umfange, so doch ohne Unterstützung des Staats, nicht weniger beachtenswerthe Resultate erzielt wie diejenigen, welche Mühlhausen mit gerechtem Stolz für sich in Anspruch

nehmen darf. Ihr Statut untersagt den Aktionairen jeden Gewinn und bewilligt ihnen höchstens 5 pCt. Zinsen des eingeschossenen Kapitals. Die von ihr erbauten Häuser sind mit einem Oberstock, mit Keller und Boden versehen. Ihr Preis schwankt zwischen 4200 und 4500 Frs. für die Eckhäuser und zwischen 3600 und 3800 Frs. für die übrigen.

„Die Arbeiterwohnungen in Guebwiller sind nach dem besten System errichtet, luftig und mit Gärten versehen, welche sich zwischen der Vorderseite und der Strasse ausbreiten. Sie sind zu vieren, sechsen, achten und mehr gruppirt, mit den Rückseiten aneinander gelehnt, und enthalten Keller, Parterre, Oberstock und Boden. Sie stehen in keiner Beziehung den besteingerichteten Mühlhauser Bauten nach, welche ihnen übrigens auch als Muster gedient haben.

„Diese Thatsachen sind entscheidend; sie zeigen, dass die finanzielle Unterstützung des Staats nicht unumgänglich nothwendig ist, um die Reform der Arbeiterwohnungen mit Erfolg durchzuführen. Haben wir nicht überdies den Beweis hierfür in Belgien selbst? Hat die in Verviers bestehende Gesellschaft für den Bau und die Verbesserung von Arbeiterwohnungen zur Aufnahme ihres nützlichen Werks Subsidien in Anspruch nehmen müssen? Man darf hoffen, dass, wenn die Belgische Regierung in den von mir bezeichneten Grenzen ihre finanzielle Betheiligung an einem solchen Werke in Aussicht stellte, dies Anerbieten nicht nur manches Zögern und Zaudern beseitigen, sondern auch einen grossen Fortschritt auf der Bahn einer Reform der Arbeiterwohnungen bilden würde.

Brüssel, 10. Oktober 1866. Der General-Direktor für provinzielle und kommunale Angelegenheiten.
A. Vergote."

— „P. s. Dieser Bericht, fährt Vergote in einer Nachschrift fort, war bereits beendet, als ich von Herrn Delmas, Belgischen Konsul in Mühlhausen, den angeschlossenen, mehrere Fragen beantwortenden Brief erhielt, welche ich zur Feststellung der Richtigkeit mehrerer Angaben, sowie zur Vervollständigung anderer, stellen zu müssen glaubte. Das Schreiben des Herrn Delmas scheint mir ein so lebhaftes Interesse zu bieten, dass ich die Vorlage desselben der Benutzung der darin enthaltenen Materialien für meine Arbeit vorgezogen habe.

„„Brief des Herrn Delmas, Belgischen Konsuls in Mühlhausen. Nachdem ich aus den zuverlässigsten Quellen die erforderlichen Nachrichten eingezogen habe, beeile ich mich, die Fragen zu beantworten, welche Sie mir in Ihrem Briefe vom 6. d. M. stellen. —

1) Das Gesellschafts-Kapital ist gebildet durch Zeichnung von 71 Aktien von 3000 Frs., also von 355,000 Frs. Der Staat verpflichtete sich unter dem Ministerium Persigny, ein Drittel der durch die Errichtung der Arbeiterstadt verursachten Ausgaben zu übernehmen, ohne

hierbei ein Minimum oder Maximum der Ausgaben im Voraus festzusetzen. Die Gesellschaft begann also mit ihrem Stammkapital Grund und Boden zu kaufen und Häuser zu bauen. Als dieser ursprüngliche Fonds erschöpft war, nahm man auf Grundstücke und Häuser Hypotheken auf. Die aus den successiven hypothekarischen Anleihen herrührenden Summen wurden wieder zu neuen Ankäufen und neuen Bauten verwendet. Allmälig gelangte man auf diese Weise zu einem Ausgabebetrage von mehr als 900,000 Frs. Inzwischen hatte der Staat in 6 Raten von je 50,000 Frs. jedesmal auf den Nachweis, dass die Gesellschaft gleichfalls 50,000 Frs. ausgegeben hatte, die Summe von 300,000 Frs., als seinen Antheil an der Gesammt-Ausgabe, eingezahlt. Nach Auszahlung dieses Betrages hat sich der Staat jeder weiteren Betheiligung an den folgenden Vergrösserungen des Unternehmens enthalten. Diese 300,000 Frs., ein freiwilliges Geschenk des Staates, werden in den Rechnungen nicht mehr aufgeführt. Sie sind bei der Errichtung des ersten Stadttheils durch Kanalisirungen, Brunnenanlagen, Strassenbauten, Anpflanzungen, Herstellung einer Garküche und gemeinnütziger Anstalten etc. absorbirt; sie sind in gewissem Sinne eine Ermunterungs-Prämie für die ersten Käufer gewesen, denn sie haben nur den ersten 304 Häusern genutzt. Bei Berechnung des Selbstkostenpreises der späteren Bauten hat man die Arbeiten für Wege, Anpflanzungen, Brunnen, Gossen etc. in Anschlag bringen und dadurch den Preis verhältnissmässig erhöhen müssen. Kurz, der Staat hat keineswegs, bevor er einen Einschuss seinerseits machte, den Nachweis eines Grundkapitals von 600,000 Frs. gefordert; er hat die Gesellschaft sich konstituiren und operiren lassen wie sie es wollte, und, sobald sie eine Ausgabe von 150,000 Frs. nachwies, den dritten Theil dieser Summe, also 50,000 Frs., eingezahlt, bis zu dem Augenblicke, da die Gesammt-Ausgabe den Betrag von 900,000 Frs. erreichte. Die hypothekarischen Anleihen sind von der Gesellschaft zu einem Zinssatz von $4\frac{1}{2}$, $4\frac{3}{4}$ und 5 pCt. aufgenommen, und in 20 Jahren unter folgenden Bedingungen zurückzuzahlen: während eines Zeitraums von 5 Jahren sind nur die Zinsen zu entrichten, von dem 6ten bis 20ten Jahre muss jedes Jahr $\frac{1}{15}$ des Kapitals amortisirt werden. Dieser Modus gestattete der Gesellschaft, den Käufern unter den Arbeitern, die für das Gedeihen des Unternehmens unbedingt nothwendigen ausgedehnten Zahlungstermine zu bewilligen. Die Anlage der 300,000 Frs. Zuschuss ist für den Staat eine gewinnbringende gewesen. Die Arbeiterstadt gewährt heute an Personal- und Gewerbesteuern eine Jahreseinnahme von wenigstens 17,000 Frs. Ausserdem hat der Staat ungefähr 120,000 Frs. an Einregistrirungsgebühren und Decimes bei dem Verkauf von 673 Häusern erhoben, ungerechnet der Wiederverkäufe, welche etwa Seitens der ersten Käufer erfolgt sind. Die finanzielle Seite der Frage ist also für den Staat nicht weniger interessant als die staatswirthschaftliche oder politische.

2) Es sind bis zum Jahre 1864 erbaut:

692 Häuser, sog. alte, und seit 1864
100 " " neue,
792 Häuser ist also die genaue Zahl.

Am 31. Oktober vorigen Jahres hatte die Gesellschaft 670 Häuser verkauft, nämlich: 643 auf die 692 alten,
27 " " 100 neuen,
zusammen 673
49 alte Häuser und
70 neue bleiben zu verkaufen,
Summa wie vor 792.

3) Diese 792 Häuser repräsentiren für die Gesellschaft, wenn man den Preis, zu welchem sie verkauft worden sind und täglich verkauft werden, zur Grundlage nimmt, eine Summe von . . . 2,310,000 Frcs.

Die Rechnung stellte sich am 31. Oktober v. J.

1) für den Verkauf von 670 Häusern . . . . . . 1,920,000 Frcs.
2) Werth der noch zu verkaufenden 120 Häuser 390,000 "
Summa wie vor 2,310,000 Frcs.

Man würde ungenau sein, wenn man sagen wollte, dass diese 792 Häuser 2,310,000 Frcs. gekostet hätten; sie haben an sich etwas weniger gekostet. Die Gesellschaft hat natürlich die Kosten für die Verwaltung, für die Unterhaltung der gemeinnützigen Anstalten, die Unterstützungen für verschiedene nützliche und wohlthätige Werke u. s. w. tragen, und sich bei der Bestimmung des Verkaufspreises einen entsprechenden Mehrwerth auf die Grundstücke und einen kleinen Aufschlag auf die Bauten in Rechnung stellen müssen. Man kann keineswegs behaupten, dass diese nothwendige Massregel dem Fundamental-Prinzipe der Gesellschaft Eintrag gethan hätte, nach welchem die Aktionäre, unter Ausschliessung jeden Gewinns, nur einen Zinssatz von 4 pCt. und, im Falle der Liquidation, die Rückzahlung eines Kapitals von 5000 Frcs. auf die Aktien beanspruchen dürfen. Die Gesellschaft hat im Ganzen 1,111,000 Frcs. angeliehen und hierauf noch 949,000 Frcs. zurückzuzahlen; die letztere Summe ist mehr als sichergestellt durch die vorhandenen Grundstücke, die noch unverkauften Häuser und die von den Käufern zu leistenden Ratenzahlungen.

4) Die Gesammtfläche des von der Gesellschaft erworbenen, theils bereits verwendeten, theils noch zu verwendenden Grund und Bodens, beträgt 28 Hectaren, 24 Ares und 76 Centiaren.

Die Fläche begreift in sich:	Hect.	Ares	Cent.
Oeffentliche Gebäude	—	34	20
Verkauft zu verschiedenen Zwecken . .	7	—	12
a) Häuser und Gärten	13	68	37
b) Terrain für Strassen	5	96	7
c) Noch disponibler Grund und Boden	1	26	—
Summa wie vor	28	24	76

Diese Zahlen in Verbindung mit den in Ihren Händen befindlichen Angaben über die Breite der Strassen und Trottoirs, werden, wie ich hoffe, Ihre Nachrichten über diese Frage vervollständigen.

5) Alle, sowohl die alten, wie die neuen Erwerber haben monatlich die feste Summe von 25 Frcs. zu bezahlen, so dass der Einschuss am Ende des Jahres 300 Frcs. beträgt. Dieser Einschuss zerfällt in 150 Frcs. Zinsen für den Kaufpreis von 3000 Frcs. und in 150 Frcs. Amortisation für die Schuld. Im folgenden Jahre vertheilt sich dieselbe in anderer Weise; die zu zahlenden Zinsen verringern sich und die Differenz kommt der Amortisation zu Gute; mithin ist ein Käufer, welcher jeden Monat regelmässig seine 25 Frcs. bezahlt, in 13 Jahren und 5 Monaten von allen Verpflichtungen befreit. Diese Regelmässigkeit ist jedoch ein wenig ideal und, so lange der Kontrakt nicht abgeschlossen ist, zeigt sich die Gesellschaft sehr nachsichtig; sie berücksichtigt schwierige Zeitverhältnisse, Familienumstände u. s. w. und nimmt Abschlagszahlungen unter der Summe von 25 Frcs. an. Der vorschriftsmässige Einschuss ist also für Alle, und ohne Unterschied zwischen alten und neuen Häusern, gleichförmig 25 Frcs.

6) Die Bevölkerung der Arbeiterstadt, — Eigenthümer und Miether von Häusern, und mögen die letzteren der Gesellschaft noch gehören oder gehört haben, — beläuft sich gegenwärtig auf ungefähr 6000 und einige Hundert Seelen.

7) Im Prinzip ist die Untervermiethung verboten. Das Verbot erschien indess zu schroff; um die Einhaltung desselben durchzuführen, hätte es der Einrichtung eines dauernden Ueberwachungssystems bedurft; andererseits erleichterte die Untervermiethung die Hauptvermiethung. Schliesslich hat deshalb die Gesellschaft die Befugniss zur Untervermiethung ausnahmsweise ertheilt, und sich, wegen der auszuübenden Kontrole auf die Gemeinde-Kommission gestützt, welche zur Aufsicht über die Wohnungen mit Rücksicht auf die Gesundheitspflege eingesetzt ist. Es ist dies in der That die einzige Aufsicht über die Untervermiethungen, welche, meistens auf mündlicher Verabredung beruhend und von sehr vorübergehender Dauer, sich der Statistik entziehen. Aus diesem Grunde habe ich auch die Zahl der Hauptmiether, welche sich zur Untervermiethung verstehen, nicht erfahren können.

8) Im Allgemeinen werden die Häuser nur an solche Personen vermiethet oder verkauft, welche von den Arbeitsherren entweder persönlich oder durch eine schriftliche Empfehlung in Vorschlag gebracht werden. Der Direktion sind in der Würdigung der Meldungen sehr weitgehende Befugnisse übertragen, welche man ihr auch zweckmässiger Weise lassen muss, da ihre beständige Berührung mit der Arbeiterklasse ihr die Auswahl solcher Personen, welche die meiste Gewähr bieten, möglich macht. Diese Garantien sind übrigens nirgends formulirt; sie bestehen nicht in Bedingungen, welche eintretenden

Falls den Kauf- oder Miethsvertrag aufhöben; sie wären in den meisten Fällen mehr eine Schranke, als ein Hülfsmittel für die Entwickelung der Arbeiterstadt gewesen. Man denke: ein Familienvater, ein tüchtiger Arbeiter will kaufen; seine Frau ist fleissig und erwirbt auch mit; aber sie haben einen ungerathenen Sohn und eine Tochter von zweifelhaften Sitten. — Soll die Direktion die Forderung jenes braven Mannes zurückweisen? Ich meine nicht. Man hat deshalb der Direktion eine gewisse diskretionäre Beurtheilung der Fälle überlassen. Sie begnügt sich damit, dem Käufer einige Bedingungen über die Ordnung und Unterhaltung des Hauses, über den Schulbesuch der Kinder u. s. w. vorzuschreiben. Ich habe noch hinzuzufügen, dass die Direktion sich nicht auf die ausschliessliche Zulassung von Fabrikarbeitern beschränkt; sie lässt, sowohl als Eigenthümer wie Miether, Kaufleute und Handwerker zu, welche den Gesammtbedürfnissen der Arbeiterstadt dienen. Es wird jedoch darauf gesehen, dass soweit als möglich jedes Geschäft entfernt bleibe, welches den Arbeiter zur Unordnung und zu unnöthigen Ausgaben verleiten könnte.

9) Man würde wohl, auf Grund weitläufiger Untersuchungen, den Mittelsatz des Lohnes derjenigen Arbeiter, welche Eigenthum erworben haben, zu bestimmen im Stande sein. Indess würde die Angabe dieses Satzes nie ganz zweifellos und für praktische Schlussfolgerungen ungeeignet sein. Ich sage „nicht zweifellos", weil bei den monatlichen Einzahlungen häufig nicht bloss ein einzelner Lohnbetrag, der Lohn des auf seinen Namen lautenden Familienvaters, in Betracht zu ziehen ist. In vielen Familien verdienen die Mütter, Söhne und Töchter 1 Frc., 1 Frc. 50 Cts., 2 Frcs., und dieser Lohn nimmt an der schnellen Tilgung der Schuld mit Theil. Auch gibt es nicht wenige Söhne, welche die Prämie für den Wiedereintritt in den Militärdienst als Fonds für die erste Einzahlung hergegeben haben. Es ist deshalb fast unmöglich, den mittleren Lohnsatz der von ihrer Schuld bereits befreiten Käufer genau festzustellen. Ich behaupte ferner, dass man aus diesem Mittelsatze keine praktische Folgerung ziehen könnte. In Wirklichkeit ist es nicht der höchste Lohnbetrag, welcher den Arbeiter am schnellsten zur Tilgung seiner Schuld führt; es sind dies vielmehr die Ordnungsliebe, die Sparsamkeit und die Moralität des Käufers und seiner Familie. Die Beispiele sind leider nur zu häufig, dass Arbeiter mit einem Tagesverdienst von 4 und 5 Frcs. auf ihre Ratenzahlungen im Rückstande sind, während der Nachbar, welcher nur 3 Frcs. verdient, Vorauszahlungen geleistet hat.

10) Seit Gründung der Gesellschaft, also seit 18 Jahren, haben 150 Käufer ihre Verbindlichkeiten vollständig getilgt. In dieser Zahl sind alle Industriezweige vertreten. Diejenigen Arbeiterklassen jedoch, welche anscheinend die grösste Zahl von Schuldtilgungen aufzuweisen

haben und am schnellsten zum Ziel gelangten, sind die der Maschinenarbeiter und der Rouleauxdrucker.

11) Die Bewohner der Arbeiterstadt betheiligen sich an den Kosten der Krankenpflege nicht; diese werden vielmehr allein von der Gesellschaft getragen. Sie hat zwei Häuser für jenen Zweck bestimmt; in dem einen befindet sich eine Diakonissin und die Apotheke; in dem andern das Lokal, in welchem der von der Gesellschaft besoldete Doktor zweimal in der Woche den Kranken Rath ertheilt.

12) Es versteht sich von selbst, dass die ersten und hauptsächlichen Bedingungen, nicht etwa für das Gedeihen, sondern für die Gründung von Arbeiterstädten, wie die Mühlhausens, mit einem Wort, die Lebensbedingungen folgende sind: A. Ein industrieller Centralplatz, von fortschreitender Entwickelung: Einrichtungen dieser Art sind keineswegs Wiederbelebungsmittel für ein erlöschendes industrielles Leben; sie können nur in einem Mittelpunkt mit einer Ueberfülle von Leben und Bewegung, in einem im vollen Fortschritt begriffenen Mittelpunkt gedeihen. B. Eine Arbeiterbevölkerung, welche nicht allein für eine erste Gruppe von Bauten genügt, sondern auch in ihrem Stadtviertel zu beengt ist, und trotz inneren Widerstrebens von der Expansionskraft beseelt ist. C. Eine Gesellschaft im Besitze eines Kapitals, welches sie unbegrenzt immobilisiren kann, bereit und befugt, ihre erste Gründung hypothekarisch zu verpfänden, um sich weiter auszubreiten und um der ersten Häusergruppe eine zweite folgen zu lassen (denn ich setze nicht den sehr unwahrscheinlichen Fall voraus, dass man zu Anfang 1—2 Millionen in Aktienzeichnungen findet). — Angenommen, dass diese drei Lebensbedingungen in einem Ihrer industriellen Mittelpunkte vorhanden sind, so treten eine grosse Zahl Bedingungen zweiten Ranges auf, die jedoch sämmtlich gleichfalls zu dem Erfolge des Unternehmens beitragen müssen. Ich beschränke mich, die hauptsächlichen kurz aufzuzählen, da sich die weitere Ausführung derselben von selbst ergibt. a) Befreiung von jeder Theilnahme der Verwaltungsbehörden an der Geschäftsführung. Die Aufsicht und Mitwirkung des Staats, die Anwendung namentlich seines Systems der Rechnungsführung würde zu Verzögerungen führen und Fragen anregen, welche mit der einer solchen Schöpfung nothwendigen Freiheit der Bewegung unvereinbar sind. Ueberdies verlöre die Verwaltung in den Augen des Arbeiters, mit Recht oder Unrecht, gerade den Charakter, welcher den Käufer ermuthigt und sicher stellt, den eines wohlwollenden, auf Einhaltung der Zahlungstermine nicht im Wege einer summarischen Exekution dringenden Verkäufers. b) Leichtigkeit für die Gründungsgesellschaft, den erforderlichen Grund und Boden zu einem angemessenen Preise und so nahe als möglich an dem industriellen Mittelpunkt, oder, wenn er entfernter liegt, eine Eisenbahnverbindung zu ermässigten Preisen zu finden. Ich habe mit Absicht diese Erwägung unter die Bedingungen

zweiten Ranges gestellt, weil ich nicht glaube, dass ein Unterschied von 300 oder 400 Frcs. in dem Selbstkostenpreise des Arbeiterhauses ein erhebliches Hinderniss für den Verkauf ist. Es bedarf im Ganzen nur eines Jahres mehr, um den Käufer zu liberiren. Was die Gesellschaft selbst betrifft, so hat für sie der etwas höhere Preis des Bodens nur die Folge, dass sie eine gegen die Angabe im Prospekt etwas geringere Anzahl von Häusern baut, und zwar mit dem Vorbehalt der hypothekarischen Verpfändung der ersten Gruppe, um die zweite in Angriff zu nehmen. c) Eine rein väterliche, für den im Rückstand gebliebenen Arbeiter nachsichtige, die Bedürfnisse des Käufers oder Miethers beachtende Leitung, welche, ohne die Gesellschafts-Interessen unberücksichtigt zu lassen, die Geschäfte nicht wie ein Spekulant, sondern wie ein guter Familienvater führt. d) Das Vorhandensein wenigstens einiger Fabrikzweige in dem industriellen Gründungsorte, welche durch einen ausreichenden Lohnsatz einige Arbeiter gleich am Anfange in den Stand setzen, mit dem sehr wünschenswerthen guten Beispiel voranzugehen. Industrien mit ausschliesslich sehr hohen Lohnsätzen sind hierzu weniger geeignet. e) Vorgängige oder wenigstens gleichzeitige Gründung von Einrichtungen, welche neben den Volksschulen und Kleinkinder-Bewahranstalten, sich die geistige und sittliche Entwickelung des Arbeiters zur Aufgabe stellen, wie Fortbildungsschulen, Gemeinde-Bibliotheken, Abendschulen für Zeichnen, Rechnen, Geschichte und Geographie u. s. w.

Ich bin stets der Meinung gewesen, dass man nicht in strenger Folge vom materiellen Wohle zur sittlichen Vervollkommnung übergehe, ebensowenig, wie man nothwendig von der intellektuellen Kultur zum materiellen Wohle schreitet, sondern dass die Gleichzeitigkeit dieser Entwickelungen das rascheste Mittel zur Lösung der von dem Proletariat der menschlichen Gesellschaft gestellten Fragen sei. Indem ich meine persönliche Auffassung zusammenfasse, spreche ich meine feste Ueberzeugung dahin aus, dass, wenn Mühlhausen, zur Zeit der Gründung der Arbeiterstadt, einen grossen Theil der von mir aufgeführten Bedingungen darbot, sich gewiss auch in einem so aufgeklärten, entwickelten und freien Lande, wie Belgien, ein industrieller Mittelpunkt vorfinden wird, welcher unter denselben Voraussetzungen und mit derselben Aussicht auf Erfolg den Versuch zu machen im Stande wäre. Verstehe ich recht, so scheint Ihnen der Preis des Grund und Bodens ein schwer zu übersteigendes Hinderniss. Ein erhebliches Hinderniss ist er in der That, besonders, wenn der Staat nicht beim Beginn seine Unterstützung gewährt. Ohne eine solche Unterstützung, aus welcher die Kosten für die Errichtung der gemeinnützigen Anstalten, für den zu den Strassen erforderlichen Grund und Boden u. s. w. bestritten wird, würde die Arbeiterstadt von Mühlhausen, wie ich glauben möchte, vielleicht nicht existiren. Ich weiss wohl, dass die Rücksicht auf die

eigene Entwickelung gewisse Fabrik-Etablissements, auch gegen den eigenen Wunsch, zur Herstellung einiger Arbeiterhäuser gezwungen haben würde; aber diese vereinzelten, ohne gemeinsame Leitung und ohne gemeinsames Band dastehenden Gruppen würden niemals zur Errichtung einer neuen, sowie jezt eingerichteten Stadt geführt haben, welche den Arbeiter zur Erlangung eines, den Reiz der Behaglichkeit, selbst des Luxus darbietenden Eigenthums einladet, dem eines Gartens. Es würde so das Ziel verfehlt worden sein, welches den Ausgangspunkt für das Gründungswerk bildete: den Arbeiter durch das Grundeigenthum versittlichen, in jedem Käufer ein neues nützliches Mitglied für die menschliche Gesellschaft gewinnen. Indess glaube ich nicht, mein Herr, dass der Fortfall einer jeden Unterstützung heute ein unbedingtes Hinderniss ist und, wenn mir noch das Hervorheben eines allgemeinen Gesichtspunktes erlaubt ist, so möchte ich die Ueberzeugung aussprechen, dass bei der beständigen Werthabnahme des Geldes im Verhältniss zu dem steigenden Preise aller verkäuflichen Dinge, Sie selbst dann, wenn dort die mit dem Preise der Grundstücke beschwerten Häuser 300 oder 400 Frcs. mehr kosteten, als die unsrigen, in einem, wenigstens dem grösseren Theil der erforderlichen Bedingungen entsprechenden Industrieplatze den Verkauf ohne Schwierigkeit bewerkstelligen würden."

—e. Gesez vom 27. März 1867 über die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirthschafts-Genossenschaft in Preussen. Wir Wilhelm etc.

Abschnitt I. Von Errichtung der Genossenschaften. §. 1. Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, welche die Förderung des Kredits, des Erwerbes oder der Wirthschaft ihrer Mitglieder mittelst gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken (Genossenschaften), namentlich: 1) Vorschuss- und Kreditvereine; 2) Rohstoff- und Magazinvereine; 3) Vereine zur Anfertigung von Gegenständen und zum Verkauf der gefertigten Gegenstände auf gemeinschaftliche Rechnung (Produktiv-Genossenschaften); 4) Vereine zum gemeinschaftlichen Einkauf von Lebensbedürfnissen im Grossen und Ablass in kleineren Partien an ihre Mitglieder (Konsumvereine); 5) Vereine zur Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder; erwerben die im gegenwärtigen Gesetze bezeichneten Rechte einer „eingetragenen Genossenschaft", unter den nachstehend angegebenen Bedingungen. — §. 2. Zur Gründung der Genossenschaft bedarf es: 1) der schriftlichen Abfassung des Gesellschaftsvertrages (Statut), 2) der Annahme einer gemeinschaftlichen Firma. Die Firma der Genossenschaft muss vom Gegenstande der Unternehmung entlehnt sein und die zusätzliche Bezeichnung „eingetragene Genossenschaft" enthalten. Der Name von Mitgliedern (Genossenschaftern) oder anderen Personen darf in die Firma nicht auf-